

Ekonomisk plan

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TULLBRON 1,
I FALKENBERGS KOMMUN, HALLANDS LÄN,
MED ORGANISATIONSNUMMER 769619-3734.**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastigheten.
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
- D. Finansieringsplan.
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter.
- F. Redovisning av lägenheterna
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter, etc. samt boendekostnadskalkyl.
- G. Särskilda förhållanden.
- H. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys.
- I. Intyg ekonomisk plan.

Handwritten initials or signature

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Tullbron i Falkenberg som har sitt säte i Falkenbergs kommun, Hallands län och som registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under 2009 påbörjas uppförandet av byggnaden, innehållande sammanlagt 24 bostadslägenheter. Byggnaden uppföres i form av flerbostad hus i 4 våningar.

Upplåtelsen av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under år 2009.

I enlighet med vad som stadgas i 3 Kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling, på nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader.

Säkerhet för instanser enligt 4 Kap 2 § 2p bostadsrättslagen lämnas ej eftersom upplåtelseerna sker först efter det att denna ekonomiska plan registrerats.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i 2009-03-10.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Mjöbäck's Entreprenad AB enligt entreprenadkontrakt undertecknat 2009-02-20.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning: Kv. Bron 1 och 2 i Falkenbergs kommun med adress: Ågatan 33, 311 00 Falkenberg.

Tomtareal 2043 kvm Bostadsarea: 2038,7 kvm.

Förråd: 24 st lägenhetsförråd inrymda i källarplan, i markplan soprum och fastighetsförråd.

P-platser: 29 p-platser inrymda i källarplan.

Byggnadernas antal och utformning samt belägenhet i förhållande till varandra:
En byggnad i fyra plan med 24 bostadsrättslägenheter, källarplan med P-platser, förråd och apparatrum.

Byggnaden utföres i följande olika lägenhetstyper:

LGH TYP 1 rok	32,3 kvm, 1 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 2 rok	66,6 kvm, 2 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 2 rok	69,9 kvm, 2 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 2 rok	76,0 kvm, 2 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 2 rok	88,2 kvm, 2 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 3 rok	72,5 kvm, 3 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 3 rok	85,7 kvm, 3 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 3 rok	75,1 kvm, 3 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 3 rok	88,0 kvm, 3 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 3 rok	95,6 kvm, 3 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 3 rok	91,6 kvm, 3 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 3 rok	98,1 kvm, 3 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 3 rok	101,7 kvm, 3 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 3 rok	140,0 kvm, 3 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 4 rok	98,8 kvm, 4 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.

Gemensamma anordningar.

Soprum och fastighetsförråd. El-mätare för allmänbelysning mm. är placerad i elcentral i respektive byggnad.
Satellit / kabel-TV är placerad i elcentral i respektive byggnad.

Gemensamma anordningar på tomtmark.

Gång- och infartsvägar. Planteringar och gräsytor som ej tillhör lägenheternas uteplatser. Va- ledningar och brunnar på fastigheten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Våningsyttervägg:	Betongelement.
Fasader:	Betong.
Lägenhetsskiljande vägg:	Betongelement.
Bärande våningsinnerväggar:	Betongelement.
Lägenhetsskiljande bjälklag:	Betongelement.
Entréplan / trappor:	Betong, prefab
Balkonger:	Betongelement
Yttertak:	Plåt.
Entré- ytterdörrar:	Aluminiumdörrar med självstängare.
Tamburdörrar:	Släta, målade
Fönster:	Alu.fönster
Värmeanläggning:	Fjärrvärme, vattenburen och radiatorer.
Ventilation:	FTX ventilation med återvinning.
Hiss:	Linhiss.

För vidare information om utrustning se Bofakta.

Bostädernas biutrymmen.

Lägenhetsförråd finns byggnadens källarplan..

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

Köpeskilling för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader, inklusive mervärdesskatt och räntor under byggtiden. 67 000 000 kr

SUMMA KOSTNADER 67 000 000 kr

Fastigheten är försäkrad under byggtiden genom totalentreprenören. Garantitiden är två år efter godkänd slutbesiktning. När föreningen övertar förvaltningen kommer föreningen att teckna fullvärdes försäkring. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnader är inte fastställt men preliminärt beräknat till 25.000.000 kronor.

D. FINANSIERINGSPLAN.

Nedanstående insatser och lån beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Banklån	21 500 000 kr
Insatser	33 071 650 kr
Upplåtelseavgifter lägenheter	12 428 350 kr

SUMMA FINANSIERING 67 000 000 kr

Säkerhet för lån är pantbrev.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader.

Lån	Belopp	Räntesats	Ränta	Amort.	Kostnad
Lån	21 500 000 kr	3,50%	752 500 kr	0 kr	752 500 kr

SUMMA KAPITALKOSTNAD BRUTTO 752 500 kr

SUMMA KAPITALKOSTNADER ÅR 1 752 500 kr

Avsättningar.

Årliga avsättningar i enlighet med föreningens stadgar

Till fonden för yttre fastighetsunderhåll (0,3% av 25 000 000kr) 75 000 kr

Beräkning av driftskostnader inkl.moms i förekommande fall.

Fastighetsskötsel och löpande underhåll	45 000 kr
Administration / förvaltning	25 000 kr
Försäkringar	30 000 kr
Renhållning	30 000 kr
Uppvärmning	160 000 kr
Vatten o. avlopp	30 000 kr
El- allmänbelysning, hiss mm.	30 000 kr
Kabel-TV	0 kr
Övrigt / Utjämning	5 000 kr
Fastighetsskatt (skatt 0:- de första fem åren, ½ skatt från 5-10år)	0 kr

SUMMA DRIFTKOSTNAD ÅR 1 (ca 174.13:- x 2 038,7 kvm) 355 000 kr

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER 1 182 500 kr

Beräkning av föreningens årliga intäkter.

Årsavgifter	917 000 kr
Lokalhyra	48 000 kr
P-plats avgifter	217 500 kr
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 182 500 kr

9/6

BRF TULLBRON

Fastställda nya lägenhetsareor (Boytor)

Brf Tullbrons styrelse har vid sammanträde 2015-06-08 fastställt nedanstående lägenhetsareor.

Mätningarna är gjorda enligt mätstandard SS 21054:2009 av Fredblads Arkitekter 2015-04-23.

Dessa ytor ersätter de i den ekonomiska planen 2009 angivna ytorna

Lägenhet nummer	Ny lägenhetsarea (Boyta), kvm
Adress Hotellgatan 2, 311 31 Falkenberg	
111/1001	86,2
112/1002	66,9
121/1101	86,2
122/1102	66,9
123/1103	72,0
131/1201	89,0
132/1202	66,9
133/1203	74,9
141/1301	104,0
Adress Hotellgatan 6A, 311 31 Falkenberg	
211/1001	97,5
212/1002	99,3
221/1101	97,5
222/1102	99,3
231/1201	97,5
232/1202	99,3
241/1301	88,8
242/1302	96,6
Adress Hotellgatan 6B, 311 31 Falkenberg	
311/1001	92,3
312/1002	32,9
321/1101	71,0
322/1102	76,3
331/1201	71,0
332/1202	77,4
341/1301	142,0
Summa kvm	2051,7

F. Redovisning av lägenheter. BRF TULLBRON 1

I tabellen nedan lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal och årsavgifter till föreningen. I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas insatser.

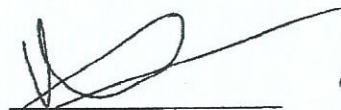
Trapphus 1	Vån.p	Antal rum	Yta	Andelstal	Insatser	Uppl.avg.	Insats+uppl.a.	Årsavg.	Mån.avg.
LGH 111	1	3	85,7	4,204%	1 390 219 kr	251 989 kr	1 642 208 kr	38 548 kr	3 212 kr
LGH 112	1	2	66,6	3,267%	1 080 381 kr	442 786 kr	1 523 167 kr	29 956 kr	2 496 kr
LGH 121	2	3	85,7	4,204%	1 390 219 kr	311 942 kr	1 702 161 kr	38 548 kr	3 212 kr
LGH 122	2	2	66,6	3,267%	1 080 381 kr	391 811 kr	1 472 192 kr	29 956 kr	2 496 kr
LGH 123	2	3	72,5	3,556%	1 176 090 kr	302 448 kr	1 478 538 kr	32 610 kr	2 718 kr
LGH 131	3	3	88,0	4,316%	1 427 530 kr	386 961 kr	1 814 491 kr	39 582 kr	3 299 kr
LGH 132	3	2	66,6	3,267%	1 080 381 kr	439 794 kr	1 520 175 kr	29 956 kr	2 496 kr
LGH 133	3	3	75,1	3,684%	1 218 267 kr	378 396 kr	1 596 663 kr	33 780 kr	2 815 kr
LGH 141	4	3	101,7	4,988%	1 649 770 kr	444 437 kr	2 094 207 kr	45 744 kr	3 812 kr
Trapphus 2									
LGH 211	1	3	98,1	4,812%	1 591 371 kr	- kr	1 591 371 kr	44 125 kr	3 677 kr
LGH 212	1	4	98,8	4,846%	1 602 727 kr	536 792 kr	2 139 519 kr	44 440 kr	3 703 kr
LGH 221	2	3	98,1	4,812%	1 591 371 kr	251 370 kr	1 842 741 kr	44 125 kr	3 677 kr
LGH 222	2	4	98,8	4,846%	1 602 727 kr	745 235 kr	2 347 962 kr	44 440 kr	3 703 kr
LGH 231	3	3	98,1	4,812%	1 591 371 kr	568 884 kr	2 160 255 kr	44 125 kr	3 677 kr
LGH 232	3	4	98,8	4,846%	1 602 727 kr	953 677 kr	2 556 404 kr	44 440 kr	3 703 kr
LGH 241	4	2	88,2	4,326%	1 430 774 kr	692 814 kr	2 123 588 kr	39 672 kr	3 306 kr
LGH 242	4	3	95,6	4,689%	1 550 817 kr	797 758 kr	2 348 575 kr	43 001 kr	3 583 kr
Trapphus 3									
LGH 311	1	2 alt. 3	91,6	4,493%	1 485 929 kr	406 670 kr	1 892 599 kr	41 201 kr	3 433 kr
LGH 312	1	1	32,3	1,584%	523 968 kr	- kr	523 968 kr	14 528 kr	1 211 kr
LGH 321	2	2	69,9	3,429%	1 133 913 kr	526 266 kr	1 660 179 kr	31 441 kr	2 620 kr
LGH 322	2	2	76,0	3,728%	1 232 867 kr	692 505 kr	1 925 372 kr	34 185 kr	2 849 kr
LGH 331	3	2	69,9	3,429%	1 133 913 kr	729 550 kr	1 863 463 kr	31 441 kr	2 620 kr
LGH 332	3	2	76,0	3,728%	1 232 867 kr	896 098 kr	2 128 965 kr	34 185 kr	2 849 kr
LGH 341	4	3	140,0	6,867%	2 271 070 kr	1 280 167 kr	3 551 237 kr	62 972 kr	5 248 kr
Summa	24		2038,7	100%	33 071 650 kr	12 428 350 kr	45 500 000 kr	917 000 kr	76 417 kr

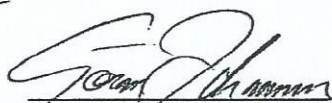
G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDE.

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
- 2 Förbruknings avgifter för hushållsel debiteras bostadsrättsinnehavaren via elleverantör.
- 3 Då den till lägenheten tillhörande uteplats upplåtes med bostadsrätt, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för denna och bekostar skötseln.
- 4 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
- 5 Bostadsrättsinnehavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- 6 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke- vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
- 7 Årsavgifter och hyror skall erläggas månadsvis i förskott.
- 8 Anslutningsavgifter för bredbandsuppkoppling ingår ej.
- 9 Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Ort och datum Falkenberg 2009-03-10

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TULLBRON 1 I FALKENBERGS KOMMUN


Mattias Bengtsson


Göran Johansson


Göran Persson

(Undertecknat av samtliga styrelseledamöter)

96 6

H. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys. Ränta 3,50 %.
BRF TULLBRON 1, 769619-3734

Kalkylperiod / år	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Inflationsnivå %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Hyreshöjning %	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Intäkter											
Årsavg.	917 000	939 925	963 423	987 509	1 012 196	1 037 501	1 063 439	1 090 025	1 117 275	1 145 207	1 173 838
Lokal, P-platser	265 500	272 138	278 941	285 914	293 062	300 389	307 899	315 596	323 486	331 573	339 862
S:a intäkter	1 182 500	1 212 063	1 242 364	1 273 423	1 305 259	1 337 890	1 371 337	1 405 621	1 440 761	1 476 780	1 513 700
Underhållskostn.											
Drift	355000	362100	369342	376729	384263	391949	399788	407783	415939	424258	432743
Yttre fond	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000
S:a underhållsk.	430000	437100	444342	451729	459263	466949	474788	482783	490939	499258	507743
Kapitalkostnad											
Låneräntor	752500	752500	752500	752500	752500	752500	752500	752500	752500	752500	752500
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a kapitalkostn.	752500	752500	752500	752500	752500	752500	752500	752500	752500	752500	752500
Övrig kostnad											
Fastighetskostn.	0	0	0	0	0	15264	15264	15264	15264	15264	30528
ARSRESULTAT	0	22 463	45 522	69 194	93 495	103 178	128 786	155 073	182 058	209 759	222 929
Ingående fond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a förvaltn.netto	0	22 463	67 985	137 179	230 674	333 852	462 638	617 711	799 769	1 009 528	1 232 457
S:a yttre fond	75000	150000	225000	300000	375000	450000	525000	600000	675000	750000	825000
Likviditet	75000	172 463	292 985	437 179	605 674	783 852	987 638	1 217 711	1 474 769	1 759 528	2 057 457

KOMMENTARER: Förslagen ändring av fastighetskatten är 1272,- / lgh, första fem åren ingen skatt, ½ skatt mellan 5-10 år, därefter full skatt.
Någon amortering är ej medtagen då belåningen beräknas vara mindre än taxeringsvärdet.

DATUM 2009-03-10

H. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys. Ränthöjning 1 % efter 3 år.
BRF TULLBRON 1, 769619-3734

Kalkylperiod / år	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Inflationsnivå %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Hyreshöjning %	2,50%	2,50%	4,00%	5,00%	5,00%	5,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<u>Intäkter</u>											
Arsavg.	917 000	939 925	977 522	1 026 398	1 077 718	1 131 604	1 176 868	1 200 405	1 224 414	1 248 902	1 273 880
Lokal, P-platser	265 500	272 138	283 023	297 174	312 033	327 635	340 740	347 555	354 506	361 596	368 828
S:a intäkter	1 182 500	1 212 063	1 260 545	1 323 572	1 389 751	1 459 238	1 517 608	1 547 960	1 578 919	1 610 498	1 642 708
<u>Underhållskostn.</u>											
Drift	355000	362100	369342	376729	384263	391949	399788	407783	415939	424258	432743
Yttre fond	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000
S:a underhållsk.	430000	437100	444342	451729	459263	466949	474788	482783	490939	499258	507743
<u>Kapitalkostnad</u>											
Låneräntor	752500	752500	752500	967500	967500	967500	967500	967500	967500	967500	967500
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a kapitalkostn.	752500	752500	752500	967500	967500	967500	967500	967500	967500	967500	967500
<u>Övrig kostnad</u>											
Fastighetsskatt-	0	0	0	0	0	15264	15264	15264	15264	15264	30528
ARSRESULTAT	0	22 463	63 703	-95 657	-37 013	9 526	60 056	82 413	105 216	128 476	136 937
Ingående fond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a förvaltn.netto	0	22 463	86 166	-9 491	-46 504	-36 978	23 078	105 491	210 707	339 183	476 120
S:a yttre fond	75000	150000	225000	300000	375000	450000	525000	600000	675000	750000	825000
Likviditet	75000	172 463	311 166	290 509	328 496	413 022	548 078	705 491	885 707	1 069 183	1 301 120

KOMMENTARER: Förslagen ändring av fastighetsskatten är 1272:-/lgh, första fem åren ingen skatt ½ skatt mellan 5-10 år, därefter full skatt.
Någon amortering är ej medtagen då belåningen beräknas vara mindre än taxeringsvärdet.

DATUM 2009-03-10

I. INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, vilka för de ändamål som avses i 3 kap 2-3 § § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan och prognos daterad 2009-03-10, för Bostadsrättsföreningen Tullbron i Falkenberg belägen i Falkenbergs kommun (org.nr 769619-3734), får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Det faktiska uppgifter som lämnats i planen, de upprättade kalkylerna över drifts- och underhållskostnaderna samt den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen stämmer väl överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår i sin helhet som hållbar.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 § för registrering.

Väsentliga handlingar vid granskning har varit:

Registreringsbevis	dat. 2008-10-01
Föreningsstadgar	reg. 2009-02-23
Totalentreprenadkontrakt	dat. 2009-02-20
Byggnadsritningar	dat. 2008-06-02
Aktuella räntenivåer	dat. 2009-04-01
Bygglov och nybyggnadskarta.	dat. 2008-06-12

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Göteborg 14 april 2009
Ort / datum

Göteborg den 6 april 2009
Ort / datum

Gert Ekblad
Gert Ekblad
Doteviksvägen 6
436 58 Hovås

Lars Assbring
Lars Assbring
Bäckvägen 29
428 33 Källered